UCHWAŁA NR XXXII/248/13
RADY MIEJSKIEJ BIAŁA RAWSKA
z dnia 21 czerwca 2013r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Babsk

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r, poz. 21 i 405) w nawiązaniu do Uchwały Nr XI/87/11 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 23 września 2011r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Babsk, Rada Miejska Biała Rawska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Babsk - uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że treść projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Babsk nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska.

§ 3. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, Biała Rawska, fragment obszaru wsi Babsk, zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku - integralnej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącym załącznikiem Nr 1 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku planu miejscowego.

3. Obowiązujący zakres rysunku miejscowego planu obejmuje:
a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu,
b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
e) linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane,
f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
g) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
h) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
i) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Rawki (Górnej i Środkowej Rawki).

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa wg stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie wg przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
2) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego rysunkiem planu, określony w legendzie rysunku planu;
3) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
4) "przeznaczeniu terenu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu i na rysunku miejscowego planu symbolem literowym;
5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu;
6) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m, chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
7) "linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania" - należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem miejscowego planu określającą zasadę podziału na działki budowlane;
8) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, do powierzchni działki budowlanej;
9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
10) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
11) "polu widoczności" - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp;
12) "kioskach" - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do tymczasowego użytkowania nietrwale związane z gruntem, spełniające następujące warunki:
    a) powierzchnia zabudowy do 12m^2,
    b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 4m,

c) minimalna powierzchnia szklenia: 40% powierzchni ścian,
d) maksymalne nachylenie dachu: 30% z zakazem krycia dachów czarną papą;

13) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia, chyba że ustalenia rozdziału 3 ustalają inaczej;
14) "intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni działki budowlanej;
15) „przepisach szczególnych lub odrębnych” należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ", oznaczonym symbolem "MW", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
2) "tereny zabudowy mieszkaniowej ", oznaczonym symbolem "M", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
3) "tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami", oznaczonym symbolem "Mu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
   a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych,
   b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), opieki nad dzieckiem, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 400m^2), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw, baz transportu i warsztatów samochodowych);
4) "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", oznaczonym symbolem "MN", należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
5) "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami", oznaczonym symbolem "MNu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej przy zachowaniu ograniczeń zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały):
   a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m^2), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem

stacji paliw i warsztatów samochodowych) i usług komunalnych (z wyłączeniem zakładów pogrzebowych), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;

6) "tereny zabudowy usługowej" oznaczonym symbolem "U", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji, bezpieczeństwa publicznego, kultury (w tym hal wielofunkcyjnych), kultu religijnego, edukacji (w tym ekologicznych ogrodów zoologicznych), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2), zdrowia w tym gabinety lekarskie, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej w tym domy seniora, gastronomii, turystyki, sportu, rekreacji, hotelarstwa, poczty i telekomunikacji, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, oraz myjni samochodowych i usług związanych z dystrybucją paliw, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej (w tym lądowiska dla śmigłowców i wewnętrznej kolei linowej), przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
7) "tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów", oznaczonym symbolem "P", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej, placów manewrowych do nauki jazdy oraz składów, magazynów i baz budowlanych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
8) "tereny zieleni - parki", oznaczonym symbolem “ZP", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów parkowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

9) "tereny ogrodów", oznaczonej symbolem “ZD", należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów upraw sadowniczo-ogrodniczych, zorganizowanych w formie działek ogrodowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi oraz urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
10) "lasy", oznaczonym symbolem "ZL", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną;
11) "tereny zabudowy leśnej", oznaczonym symbolem "ZL-B", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: drogi leśne, parkingi leśne oraz leśne obiekty budowlane niezbędne do prowadzenia gospodarki leśnej;
12) "tereny dróg publicznych - droga lokalna", oznaczonym symbolem "KD-L", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
13) "tereny dróg publicznych - droga dojazdowa", oznaczonym symbolem "KD-D", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
14) "tereny dróg wewnętrznych", oznaczonym symbolem "KDW", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych

dojazdów i dojść oraz dojazdów gospodarczych wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa i terenów rolnych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek budowlanych i nieruchomości rolnych do systemu ulic (dróg) publicznych;

15) "tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja", oznaczonym symbolem “Ks", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących przesyłaniu i oczyszczeniu ścieków sanitarnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury techniczne.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku planu miejscowego:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne (punkty sytuacyjne mapy) lub linie zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy),
   b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
3) linie zabudowy - określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi (punktami sytuacyjnymi mapy zasadniczej) lub zwymiarowaniem;
4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia ta pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych z tym, że linia ta jest linią zabudowy nieprzekraczalną;
5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
6) w terenach, określonych na rysunku planu, w których występują linie elektroenergetyczne, obowiązuje zachowanie minimalnych odległości budynków wynoszących:
   a) 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV,
   b) 10m od osi stacji transformatorowych słupowych;
7) w pasie terenu określonym minimalnymi odległościami budynków od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) i stacji transformatorowych dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami odrębnymi i pozostałych warunków określonych planem miejscowym;
8) w terenach, dla których określono minimalne odległości budynków od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) i stacji transformatorowych, warunek ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji linii lub urządzenia;
9) w pasie terenu otaczającym gazociąg wysokiego ciśnienia:
   a) wprowadza się strefę kontrolowaną o szerokości po 3m od osi gazociągu w obydwie strony, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi a w tym między innymi: zakaz realizacji budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych poza strefą kontrolowaną w zbliżeniu do osi gazociągu na odległość do10m, pod nadzorem operatora sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
c) dopuszcza się przekroczenia strefy bezpieczeństwa rurociągu gazowego drogami i sieciami infrastruktury technicznej pod warunkiem wykonania zabezpieczeń wymaganych przepisami odrębnymi;

10) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego (chyba że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej):
a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5m,
b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 10m,
c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 13m;

11) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - o symbolu "MNu” dopuszcza się realizację:
a) w obrębie jednej działki budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 50%;

12) w terenach na których możliwa jest realizacja budynków, obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów (chyba że ustalenia w rozdziale 3 stanowią inaczej):
a) główne połacie dachowe na budynku mieszkalnym o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 40 % do 100 %,
b) przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
c) zadaszenie lukarny symetryczne,
d) połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5 % do 100 %;

13) wyklucza się dla budynków mieszkalnych, kolor niebieski i fioletowy pokrycia dachów z preferencjami dla kolorów: brązów, grafitów i czerwieni;

14) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz pozostałych ustaleń planu;

15) w terenach określonych planem, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę techniczno-produkcyjną obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;

16) w terenach przeznaczonych pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz oczyszczalnię ścieków, dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5 m;

17) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń:
- z prefabrykatów betonowych w terenach o symbolach 3.45.U, 3.46.U, 3.48.Mu, 3.49.ZP, 3.60.MNu,
- z prefabrykatów betonowych i o wypełnieniu powierzchni powyżej 60% od strony ulic na obszarze objętym planem;

18) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w treści uchwały nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. Na obszarach objętych planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na obszarach planu w szczególności ochronie podlegają:
a) wgląd na dominantę architektoniczną, bryłę dworu od strony wschodniej w linii alei zabytkowego parku i od strony zachodniej z drogi gminnej otaczającej stawy,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki (Górnej i Środkowej Rawki),
c) tereny zabudowy mieszkaniowej przed hałasem i wibracjami;

2) tereny o symbolach: 3.40.P, 3.42.U, 3.43.U, 3.47.U, 3.50.MW, 3.51.ZD, 3.52.MN, 3.53.P, 3.54.Ks, 3.55.ZL, 3.56.M, 3.57.U, 3.58.ZL, 3.59.ZL-B, 3.61.Mu oraz fragmenty terenów o symbolach: 3.37.KD-D, 3.46.U, 3.49.ZP, 3.36.KD-L, położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Rawki (Górnej i Środkowej Rawki), obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony;
3) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkalnych i usługowych obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
4) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego, biomasy i energii elektrycznej;
6) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MW, Mu, MNu, ZP, ZD, ZL, ZL-B należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
7) teren oznaczony symbolem MN, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
8) teren oznaczony symbolem M, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
9) w sytuacji realizacji budynków lub lokali mieszkalnych na terenach o symbolu U należy zachować wskaźniki poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
10) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 6 do 8 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych;
11) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
12) w terenach o symbolach Mu i MNu obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
13) w terenach o symbolach MWu, Mu i MNu obowiązuje zakaz realizacji placów manewrowych do nauki jazdy;
14) pas terenu przyległy do krawędzi rowu o szerokości minimum 1,5 m winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp do rowów melioracyjnych, chyba że ustalenia rozdziału 3 mówią inaczej.

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w obszarze planu ochronie podlegają obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
a) dwór (dec. Nr 756/221 z 27.12.1967r.),
b) dawny spichlerz (dec. Nr 757/222 z 27.12.1967r.),
c) dawna wozownia (dec. Nr 758/223 z 27.12.1967r.),
d) park (dec. Nr 759/224 z 27.12.1967r.);
2) w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego w obszarze, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

§ 9. Na obszarach objętych planem ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy, winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych;
2) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
3) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod ulice (drogi) lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych i lokalnych, minimum 5,0 m;
5) w obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
6) zasady podziału nieruchomości określone w treści uchwały są zasadami scalenia i podziału lub połączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane;
7) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
   a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wnętrzowej,
   b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowe,
   c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;

§ 10. Na obszarach objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się system dróg ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu w skład, którego wchodzą drogi klasy lokalna oraz dojazdowa określone rysunkiem planu pełniące funkcję obsługi bezpośredniej terenów zabudowy oraz funkcję nawiązania dróg pieszo jezdnych, dojazdów i dojść do sieci dróg publicznych;
2) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
   a) drogi określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów z wyłączeniem podstawowych pasów ruchu drogi ekspresowej Nr 8,
   b) drogi wewnętrzne nie wyodrębnione niniejszym planem (położone w granicach terenów lub do nich styczne);
3) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
4) linie rozgraniczające drogi winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem planu;
5) realizacja obiektów o funkcji usługowej lub o funkcji techniczno-produkcyjnej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu drogi obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów szczególnych;
6) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;
7) w ramach pasów drogowych ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania;

8) w pasach drogowych dróg lokalnych i dojazdowych dopuszcza się realizację kiosków oraz obiektów małej architektury, przy zachowaniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego na warunkach właściwego zarządcy drogi;
9) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
10) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
    a) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków (lokali) o funkcji usługowej, minimum:
        - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20m^2 powierzchni użytkowej,
        - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 8 miejsc konsumenckich,
        - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 8 miejsc noclegowych,
        - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 1 stanowisko na każde 100m^2 powierzchni użytkowej,
        - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m^2 powierzchni użytkowej,
    b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maksimum - 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
    c) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko oraz maksimum - 4 stanowiska w garażach,
    d) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych;
11) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i autobusów:
    a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
        - minimum 1 stanowisko na każde 1000m^2 pow. użytkowej budynków o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów,
        - o powierzchni dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów,
    b) dopuszcza się w terenach usługowych realizację miejsc postojowych dla autobusów wg zapotrzebowania,
    c) w terenach o przeznaczeniu określonym symbolami MN i MNu obowiązuje zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów;
12) przepis, zawarty w pkt. 10 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży.

§ 11. Na obszarach objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych, dostarczających do odbiorców energię elektryczną, cieplną i gaz;
2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu;
3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
    a) w ramach pasów drogowych dróg, dojść i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi,
    b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością

budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów szczególnych,
c) w osiach istniejących sieci,
d) w przecięciu z korytem rowów i rzek przy zachowaniu przepisów szczególnych;
4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej w terenach zabudowy usługowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów szczególnych;
6) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty,
7) odprowadzenie ścieków bytowych:
- do komunalnej lub zakładowych (przydomowych) oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków,
- sieciami kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków,
8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- ze stacji transformatorowych lub z punktów zdawczo-odbiorczych energii, projektowanych w obrębie terenu, zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV,
- z odnawialnych źródeł energii i urządzeń kogeneracji;
10) zaopatrzenie w energię cieplną:
- z urządzeń zasilanych z sieci zewnętrznych opartych na energii elektrycznej i gazie,
- z lokalnych urządzeń opartych na energii słonecznej, pompach cieplnych, wodach geotermalnych, oleju opałowym i biomasie,
- z odnawialnych źródeł energii i urządzeń Kogeneracji z wyłączeniem turbin wiatrowych;
11) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszcza się:
a) przebudowę linii ze zmianą trasy,
b) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
c) realizację linii 15 kV zasilających w.w. stacje;
12) dopuszcza się przebudowę trasy gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budowę stacji redukcyjnej gazu z wysokiego na średnie ciśnienie na warunkach właściwego zarządcy sieci;
13) usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 12. Na obszarach objętych planem ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
2) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, związanej z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem.

Rozdział 3
Zasady i warunki kształtowania zagospodarowania w wyodrębnionych terenach

§ 12. W obszarze planu, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania określone symbolem cyfrowym i literowym.

§ 13. 1. Ustala się dla wyznaczonych terenów: przeznaczenie, szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, uzupełniające zasady i warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu zawarte w rozdziałach Nr 1 i 2 niniejszej uchwały, wg treści zawartej w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Teren o symbolu **3.34.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment pasa drogowego istniejącej drogi gminnej w ciągu drogi serwisowej w pasie drogowym drogi ekspresowej,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) droga bez dostępu komunikacyjnego do podstawowych pasów ruchu drogi ekspresowej.

3. Teren o symbolu **3.35.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment pasa drogowego istniejącej drogi gminnej w ciągu drogi serwisowej w pasie drogowym drogi ekspresowej,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) droga bez dostępu komunikacyjnego do podstawowych pasów ruchu drogi ekspresowej.

4. Teren o symbolu **3.36.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment pasa drogowego istniejącej drogi gminnej,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) droga bez dostępu komunikacyjnego do podstawowych pasów ruchu drogi ekspresowej,
   e) odcinek wschodni pasa drogowego (wg rysunku planu miejscowego) położony jest w obszarze parku wpisanego do rejestru zabytków, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Teren o symbolu **3.37.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment pasa drogowego drogi gminnej,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej.
   d) odcinek południowy pasa drogowego (wg rysunku planu miejscowego) położony jest w obszarze parku wpisanego do rejestru zabytków, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Teren o symbolu **3.38.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) fragment pasa drogowego drogi gminnej,
b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

7. Teren o symbolu **3.39.KDW:**

1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego,
b) dopuszcza się utrzymanie nawierzchni jezdni drogi gruntowej lub żwirowo-gruntowej,
c) trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie włączenia do drogi gminnej o długości boków równoległych do osi drogi minimum 3 m x 3 m,
d) przy budowie nawierzchni utwardzonej wymagane jest zachowanie urządzeń melioracji szczegółowej.

8. Teren o symbolu **3.40.P:**

1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się realizację urządzeń energetycznych (z wyłączeniem turbin wiatrowych) umożliwiających zasilanie w energię cieplną terenów budowlanych w obszarze planu,
b) budynki o wysokości do 20 m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
e) połacie dachowe jedno i wielospadowe o nachyleniu od 3% do 100%,
f) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
g) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
h) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 37% działki budowlanej,
i) działka budowlana o wielkości minimum 2000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu minimum 50 m,
j) istniejący budynek mieszkalny do zachowania lub przekształcenia na funkcje użytkową zgodną z przeznaczeniem terenu.

9. Teren o symbolu **3.41.P:**

1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się realizację urządzeń energetycznych (z wyłączeniem turbin wiatrowych) umożliwiających zasilanie w energię cieplną terenów budowlanych w obszarze planu,
b) budynki o wysokości do 25 m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
e) połacie dachowe jedno i wielospadowe o nachyleniu od 3% do 100%,
f) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
g) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
h) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
i) teren wyposażony w urządzenia melioracji szczegółowej, realizacja zagospodarowania wymaga przebudowy urządzeń na warunkach dysponenta urządzeń,
j) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

10. Teren o symbolu **3.42.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) wysokość budynków do 12 m, licząc od najwyższego poziomu terenu otaczającego budynek do najwyższego punktu przekrycia,

b) dla wielko-przestrzennych hal, sal widowiskowych i budowli nie będących budynkami dopuszcza się wysokość całkowitą do 50m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji,
c) połacie dachowe jedno i wielospadowe o nachyleniu od 0% do 100%,
d) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %,
f) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,1 do 2,
g) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku o funkcji usługowej,
h) dopuszcza się w ramach funkcji gastronomicznych wprowadzanie funkcji produkcyjnych przetwórstwa spożywczego,
i) wielkość działki budowlanej minimum 500 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10 m,
j) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
k) dopuszcza się realizacja centralnego parkingu obsługującego tereny o symbolu 3.43.U i 3.44.U,
l) kolorystyka i oznakowanie obiektów na warunkach przepisów szczególnych dotyczących zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych,
m) realizacja obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

11. Teren o symbolu **3.43.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) wysokość budynków do 12 m, licząc od najwyższego poziomu terenu otaczającego budynek do najwyższego punktu przekrycia,
b) dla wielko-przestrzennych hal, sal widowiskowych i budowli nie będących budynkami dopuszcza się wysokość całkowitą do 50m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji,
c) połacie dachowe jedno i wielospadowe o nachyleniu od 0% do 100%,
d) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %,
f) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,1 do 2,
g) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku o funkcji usługowej,
h) dopuszcza się w ramach funkcji gastronomicznych wprowadzanie funkcji produkcyjnych przetwórstwa spożywczego,
i) wielkość działki budowlanej minimum 500 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10 m,
j) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
k) dopuszcza się realizacja centralnego parkingu obsługującego tereny o symbolu 3.42.U i 3.44.U,
l) kolorystyka i oznakowanie obiektów na warunkach przepisów szczególnych dotyczących zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych,
m) realizacja obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
n) istniejąca stacja telefonii komórkowej do zachowania.

12. Teren o symbolu **3.44.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) wysokość budynków do 12 m, licząc od najwyższego poziomu terenu otaczającego budynek do najwyższego punktu przekrycia,

b) dla wielko-przestrzennych hal, sal widowiskowych i budowli nie będących budynkami dopuszcza się wysokość całkowitą do 50m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji,
c) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjno-rozrywkowych oraz masztów z zakresu łączności publicznej o wysokości do 150m pod warunkiem zachowania minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej równej wysokości urządzenia,
d) połacie dachowe o nachyleniu od 0% do 100%,
e) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %,
g) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,1 do 2,
h) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku o funkcji usługowej,
i) dopuszcza się w ramach funkcji gastronomicznych wprowadzanie funkcji produkcyjnych przetwórstwa spożywczego,
j) wielkość działki budowlanej minimum 500 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10 m,
k) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
l) dopuszcza się realizacja centralnego parkingu obsługującego tereny o symbolu 3.42.U i 3.43.U,
m) kolorystyka i oznakowanie obiektów na warunkach przepisów szczególnych dotyczących zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych,
n) realizacja obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

13. Teren o symbolu **3.45.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) istniejąca rolnicza zabudowa produkcyjna do przekształcenia na funkcje użytkową zgodną z przeznaczeniem terenu lub do likwidacji,
b) wysokość budynków wielokondygnacyjnych do 12 m, licząc od najwyższego poziomu terenu otaczającego budynek do najwyższego punktu przekrycia,
c) dla wielko-przestrzennych hal, sal widowiskowych i budowli nie będących budynkami dopuszcza się wysokość całkowitą do 50m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji,
d) połacie dachowe o nachyleniu od 0% do 100%,
e) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 90 %,
g) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,2 do 2,
h) wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m,
i) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej.

14. Teren o symbolu **3.46.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) istniejąca rolnicza zabudowa produkcyjna do przekształcenia na funkcje użytkową zgodną z przeznaczeniem terenu lub do likwidacji,
b) funkcje usługowe budynków ograniczone do usług handlu, gastronomii i obsługi turystycznej,
c) dopuszcza się przebudowę budynków produkcji zwierzęcej na stajnię o wielkości nie przekraczającej 25 DJP związaną z obsługą turystyczną,
d) realizacja zabudowy (przebudowy) wymaga nawiązania architektury obiektów do dawnego spichlerza i dawnej wozowni,

e) wysokość budynków do 12 m, licząc od poziomu terenu otaczającego budynek do najwyższego punktu przekrycia przy zachowaniu warunku określonego w punkcie „l”,
f) połacie dachowe o nachyleniu od 20% do 100% z nawiązaniem do nachylenia i kierunku głównych połaci dachowych na obiektach zabytkowych,
g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
h) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,2 do 1,
i) wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m,
j) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
k) dawny spichlerz i dawna wozownia wpisane do rejestru zabytków, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
l) teren integralnie związany z zespołem parkowo-dworskim (teren o symbolu 3.49.ZP) w zakresie formy architektonicznej obiektów i zagospodarowania terenu, obowiązuje:
- zachowanie podwórza folwarcznego,
- zachowanie wysokości budynków nie przekraczającej wysokości spichlerza i dawnej wozownia,
- istniejące budynki wyższe bez możliwości nadbudowy,
- budynki murowane z elewacjami tynkowanymi o kolorystyce pastelowej żółci i bieli,
- ogrodzenia od strony przylegających terenów o wysokości do 2,2m, o wypełnieniu powierzchni do 50% z bramami nawiązującymi do formy głównej bramy na osi dworu.

15. Teren o symbolu **3.47.U:**

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) funkcje użytkowe budynków ograniczone do funkcji handlu, gastronomii i hotelarstwa,
b) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20 %,
c) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
d) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
e) zakaz realizacji obiektów w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %.
g) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,2 do 1,5,
h) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

16. Teren o symbolu **3.48.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne (jedno lub wielorodzinne) i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
f) wielkość działki budowlanej od 500m^2 do 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontu minimum 20m.

17. Teren o symbolu **3.49.ZP:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni - parki;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) park i dwór wpisane do rejestru zabytków, realizacje zagospodarowania w obrębie niniejszego terenu podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
b) zagospodarowanie terenu podporządkowane głównej osi urbanistycznej zespołu na linii wejście do dworu - brama głównego wejścia od strony wschodniej z zachowaniem zbiorników wodnych,
c) dwór o funkcji użytkowej mieszkaniowej do zachowania z zakazem zmiany formy architektonicznej budynku,
d) dopuszcza się wprowadzenie funkcji użytkowych związanych z obsługą zespołu zabytkowego w zakresie kultury i obsługi turystyki,
e) istniejące ujęcie wody do zachowania,
f) w celu zachowania ekspozycji na zabytkowy dwór od strony zachodniej (nad stawem z drogi gminnej) wymagana zmiana zagospodarowania terenu po zachodniej stronie budynku,
g) zakaz realizacji nowych budynków za wyjątkiem odtworzenia historycznie udokumentowanych obiektów,
h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 1 %,
i) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,01 do 0,1,
j) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 95 % terenu,
k) teren stanowi jedną działkę budowlaną założenia parkowo-dworskiego.

18. Teren o symbolu **3.50.MW:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych do 13 m,
b) wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
c) połacie dachowe o nachyleniu od 4 % do 100 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,3 do 0,7,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 30%,
f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,
g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej.
h) wielkość działki budowlanej dostosowana do warunków funkcjonowania istniejących budynków, dla nowej zabudowy od 500 m^2 do 2000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20m.

19. Teren o symbolu **3.51.ZD:**

1) przeznaczenie: tereny ogrodów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) teren docelowej osiedlowej zieleni parkowej,
b) zakaz realizacji budynków,
c) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania.

20. Teren o symbolu **3.52.MN:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym do 13m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,
b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 0,7,
e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 35 % działki budowlanej,

f) wielkość działki budowlanej od 500 m^2 do 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 15m.

21. Teren o symbolu **3.53.P:**

1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki o wysokości do 12 m,
   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
   c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
   d) połacie dachowe jedno i wielospadowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
   e) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
   f) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
   h) wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20 m.

22. Teren o symbolu **3.54.Ks:**

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki o wysokości do 6 m,
   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
   c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,5,
   d) połacie dachowe o nachyleniu od 10% do 20%,
   e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
   g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

23. Teren o symbolu **3.55.ZL:**

1) przeznaczenie terenu: lasy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) istniejące grunty rolne do czasu zalesienia pozostają w użytkowaniu rolniczym,
   c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   d) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m.

24. Teren o symbolu **3.56.M:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne jedno lub wielorodzinne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
   b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
   e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 35 % działki budowlanej,
   f) wielkość działki budowlanej od 500 m^2 do 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 15m.

25. Teren o symbolu **3.57.U:**

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) funkcje użytkowe budynków ograniczone do funkcji handlu, gastronomii i hotelarstwa,
b) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20 %,
c) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
d) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
e) zakaz realizacji obiektów w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %.
g) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,2 do 1,5,
h) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

26. Teren o symbolu **3.58.ZL:**

1) przeznaczenie terenu: lasy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zakaz realizacji budynków,
b) istniejące grunty rolne do czasu zalesienia pozostają w użytkowaniu rolniczym,
c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
d) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m.

27. Teren o symbolu **3.59.ZL-B:**

1) przeznaczenie - tereny zabudowy leśnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) istniejąca zabudowa leśniczówki do zachowania,
b) budynki mieszkalny (administracyjno-mieszkalny) o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
c) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
d) zakaz realizacji obiektów w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %
f) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie od 0,2 do 0,7,
g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej,
h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

28. Teren o symbolu **3.60.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 50 % działki budowlanej,
f) istniejące zabudowane działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane.

29. Teren o symbolu **3.61.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne(jedno lub wielorodzinne) i usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,

b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
f) wielkość działki budowlanej od 400m^2 do 2000m^2. Przy zachowaniu szerokości frontu minimum 20m.

Rozdział 4
Postanowienia końcowe

§ 14. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Babsk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 2 do uchwały.

§ 15. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

kiego.